



मध्यप्रदेश राजपत्र

(असाधारण)

प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 239]

भोपाल, शुक्रवार, दिनांक 26 मई 2017—ज्येष्ठ 5, शक 1939

नगरीय विकास एवं आवास विभाग मंत्रालय, वल्लभ भवन भोपाल

क्र. 71-ए-10-01-2015-अठारह-2

भोपाल, दिनांक 26 मई 2017

मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 (क्रमांक 37 सन् 1961) की धारा 109 के साथ पठित धारा 355 द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, राज्य सरकार, एतद्वारा, नगरपालिका परिषद् नीमच की सीमा के भीतर स्थित बंगला, बगीचा, खेत, उपजाऊ भूमि आदि की समस्या के निराकरण के लिए निम्नलिखित नियम बनाती है, अर्थात्:-

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार तथा प्रारम्भ— (1) इन नियमों का संक्षिप्त नाम नगरपालिका नीमच सीमा अंतर्गत छावनी क्षेत्र स्थित भूमि व्यवस्थापन नियम, 2017 है।
(2) इन नियमों का विस्तार मध्यप्रदेश नगरपालिका नीमच मध्यप्रदेश के सम्पूर्ण छावनी क्षेत्र में होगा।
(3) ये नियम, मध्यप्रदेश राजपत्र में, इनके प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे।
2. परिभाषाएं — इन नियमों में, जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,—
 - (क) “अधिनियम” से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 (क्रमांक 37 सन् 1961);
 - (ख) “शोध राशि” से अभिप्रेत है, प्रीमियम, भूभाटक, विकास शुल्क, निर्माण अनुमति शुल्क की राशि (व्यवस्थापन राशि);
 - (ग) “भूमि विकास नियम” से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012;
 - (घ) “भवन” से अभिप्रेत है, जैसा कि मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 (क्रमांक 37 सन् 1961) में वर्णित है;

- (ड) "बंगला भूमि" से अभिप्रेत है, ब्रिटिश पदधारियों के आवास के लिए चिन्हित बंगला नम्बर 01 से बंगला नम्बर 60 तक की भूमियां;
- (च) "मुख्य नगरपालिका अधिकारी" से अभिप्रेत है, नगरपालिका परिषद, नीमच का मुख्य नगरपालिका अधिकारी;
- (छ) "कालोनी" से अभिप्रेत है, जैसा कि मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 (क्रमांक 37 सन् 1961) में वर्णित है;
- (ज) "सक्षम न्यायालय" से अभिप्रेत है, व्यवहार न्यायालय अधिनियम में यथा परिभाषित;
- (झ) "परिषद्" से अभिप्रेत है, जैसा कि मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 में वर्णित है;
- (ञ) "उप संचालक" से अभिप्रेत है, नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम के अधीन नीमच नगरपालिका क्षेत्र में क्षेत्राधिकार रखने वाला उपसंचालक;
- (ट) "उप पंजीयक" से अभिप्रेत है, मुद्रांक संग्रह एवं पंजीयन विभाग का संबंधित क्षेत्राधिकार का उपपंजीयक;
- (ठ) "विकास योजना" से अभिप्रेत है, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा तैयार की जाने वाली योजना;
- (ड) "विकास कार्य" से अभिप्रेत है, सड़क, पथ-प्रकाश, जल-मल निकासी, नाली सफाई, पाइप लाइन, उद्यान विकास आदि;
- (ढ) "नाली" से अभिप्रेत है, जैसा कि मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, (क्रमांक 37 सन् 1961) 1961 में वर्णित है;
- (ण) "नियत तारीख" से अभिप्रेत है, दिनांक 01.01.2016;
- (त) "खेत भूमि" से अभिप्रेत है, ब्रिटिश/केण्टोनमेंट बोर्ड/नगरपालिका परिषद, नीमच द्वारा कृषि प्रयोजन के लिए चिन्हित कृषि खेत क्रमांक 01 से 54, उपजाऊ खेत क्रमांक 01 से 12 तक की भूमि;
- (थ) "प्रथम अपीलीय अधिकारी" से अभिप्रेत है, राजस्व जिले का कलक्टर;
- (द) "फ्री-होल्ड" से अभिप्रेत है, जिस पर अधिभोगी को पूर्ण स्वामित्व अधिकार प्राप्त हों;
- (ध) "बगीचा भूमि" से अभिप्रेत है, ब्रिटिश शासकों/केण्टोनमेंट बोर्ड/नगरपालिका परिषद, नीमच द्वारा कृषि प्रयोजन के लिए चिन्हित कृषि बगीचे (पुराने बगीचे) क्रमांक 1 से 52, न्यू कृषि बगीचा (नए बगीचे) क्रमांक 01 से 35 तक की भूमि;
- (न) "गाईड लाइन/बाजार दर" से अभिप्रेत है, भवन एवं भूमियों के विक्रय के लिए मुद्रांक एवं पंजीयन कार्यालय द्वारा प्रत्येक वित्त वर्ष के लिए अवधारित की गई गाईड लाइन/बाजार दर;
- (प) "आवासीय" से अभिप्रेत है, नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम में यथा परिभाषित;
- (फ) "भूमि" से अभिप्रेत है, भारत के स्वाधीन होने पर, पोलिटिकल डिपार्टमेंट के नोटिफिकेशन नम्बर 185-1 तारीख 23 जुलाई, 1947 के द्वारा नीमच छावनी क्षेत्र के नाम से जाने वाले क्षेत्र पर दिनांक 25 जुलाई 1947 से महाराज ग्वालियर को पुनर्स्थापित किया जाने के कारण इस क्षेत्र में स्थित समस्त भूमियां, जिनमें बंगला, बगीचा (ओल्ड गार्डन) तथा (न्यू गार्डन), खेत (फील्ड), अन्न उपजाऊ खेत की भूमियां;

- (ब) "नगरपालिका क्षेत्र" से अभिप्रेत है, जैसा कि मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 (क्रमांक 37 सन् 1961) में वर्णित है;
- (भ) "नगरपालिका परिषद्" से अभिप्रेत है मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 (क्रमांक 37 सन् 1961) की धारा 5 के अधीन गठित नगरपालिका;
- (म) "अधिभोगी" से अभिप्रेत है, कोई व्यक्ति जिसका किसी भूमि या भवन पर विधिमान्य दस्तावेज के आधार पर वास्तविक कब्जा हो;
- (य) "अधिभार" से अभिप्रेत है, कुल व्यवस्थापन राशि समय पर जमा नहीं करने पर देय राशि;
- (यक) "शास्ति राशि" से अभिप्रेत है, इन नियमों के अधीन अधिरोपित शास्ति की राशि;
- (यख) "प्रीमियम" "भू-भाटक" "विकास शुल्क" "भवन अनुमति शुल्क" से अभिप्रेत है अनुसूची 4, 5 तथा 6, के आधार पर निर्धारित होने वाली राशि;
- (यग) "पीठासीन अधिकारी" से अभिप्रेत है, इन भूमियों के व्यवस्थापन के लिए नियुक्त अधिकारी;
- (यघ) "व्यवसायिक" से अभिप्रेत है, नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम में परिभाषित अनुसार;
- (यङ) "प्रायवेट पथ" से अभिप्रेत है, जैसा कि मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 में वर्णित है;
- (यच) "सार्वजनिक पथ" से अभिप्रेत है, जैसा कि मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 में वर्णित है;
- (यछ) "सार्वजनिक स्थान" से अभिप्रेत है, कोई ऐसा स्थान जो निजी सम्पत्ति नहीं है और जो जनता के उपभोग के लिए खुला है;
- (यज) "अभिलेख" से अभिप्रेत है, पंजीकृत अभिलेख, जैसे-विक्रय विलेख दान-विलेख; वसीयत, पट्टा विलेख, अनुबंध पत्र एवं अन्य विधिक दस्तावेज;
- (यझ) "धार्मिक स्थल" से अभिप्रेत है, ऐसा भवन/स्थान जो किसी धर्म, पंथ, सम्प्रदाय या वर्ग के व्यक्तियों द्वारा अथवा उनसे संबद्ध व्यक्तियों द्वारा धार्मिक उपासना या प्रार्थना करने के या कोई अन्य धार्मिक अनुष्ठान करने के प्रयोजन के उपयोग में लाया जाता है;
- (यञ) "अनुसूची" से अभिप्रेत है, इन नियमों से संलग्न अनुसूची;
- (यट) "द्वितीय अपीलीय प्राधिकारी" से अभिप्रेत है, राजस्व संभाग का आयुक्त (राजस्व)।
- (यठ) "व्यवस्थापन" से अभिप्रेत है, इन नियमों के अधीन प्रीमियम तथा भू भाटक शुल्क लेकर भूमि को अधिभोगी के पक्ष में अंतरण किये जाने वाली प्रक्रिया;
- (यड) "व्यवस्थापन प्रकोष्ठ" से अभिप्रेत है, इन नियमों के अधीन गठित किया गया व्यवस्थापन प्रकोष्ठ;
- (यढ) "उत्तराधिकारी" से अभिप्रेत है, पंजीकृत अभिलेखधारी की मृत्यु होने पर उसके वैध उत्तराधिकारी;

- (यण) "अचिन्हित भूमि" से अभिप्रेत है, बंगला भूमि, बगीचा भूमि तथा खेत भूमि से भिन्न भूमि;
- (यत) "रिक्त भूमि" से अभिप्रेत है, वह भूमि जिस पर कोई निर्माण कार्य नहीं हुआ हो;
- (यथ) "निहित भूमि" से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश शासन द्वारा इन नियमों के अंतर्गत वैधित की गई भूमि,

3. भूमि का वर्गीकरण—

इन नियमों के अंतर्गत आने वाली भूमि का निम्नानुसार वर्गीकरण किया जाएगा—

- (1.) केन्द्र शासन एवं इसके उपक्रमों द्वारा धारित भूमि;
- (2.) मध्यप्रदेश शासन एवं इसके उपक्रमों द्वारा धारित भूमि;
- (3.) निगमित निकायों/मण्डलों द्वारा धारित भूमि;
- (4.) नगरपालिका नीमच द्वारा धारित भूमि;
- (5.) नगरपालिका नीमच के अधिकृत पट्टेधारियों द्वारा धारित भूमि;
- (6.) सार्वजनिक भूमि;
- (7.) धार्मिक स्थल;
- (8.) अधिभोगी द्वारा धारित व्यवसायिक निर्मित भूखण्ड;
- (9.) अधिभोगी द्वारा धारित व्यवसायिक रिक्त भूखण्ड;
- (10.) अधिभोगी द्वारा धारित आवासीय निर्मित भूखण्ड;
- (11.) अधिभोगी द्वारा धारित आवासीय रिक्त भूखण्ड;
- (12.) अधिभोगी द्वारा धारित गैर आवासीय एवं गैर व्यवसायिक भूमि;
- (13.) अधिभोगी द्वारा धारित अचिन्हित भूमि।

4. भूमियों का आरक्षण—

- (1.) केन्द्र शासन एवं इसके उपक्रमों द्वारा धारित भूमि केन्द्र शासन में निहित रहेगी। परन्तु इन नियमों के प्रवृत्त होने के पूर्व नगरपालिका परिषद, नीमच द्वारा केन्द्र शासन एवं इसके उपक्रमों को दिया गया भूमि का पट्टा इन नियमों से प्रभावित नहीं होगी।
- (2.) मध्यप्रदेश शासन एवं इसके उपक्रमों द्वारा धारित भूमि मध्यप्रदेश शासन में निहित रहेगी। किंतु इन नियमों के प्रवृत्त होने के पूर्व नगरपालिका परिषद, नीमच द्वारा मध्यप्रदेश शासन एवं इसके उपक्रमों को दिया गया भूमि का पट्टा इन नियमों से प्रभावित नहीं होगा।
- (3.) निगमित निकायों/मण्डलों द्वारा धारित भूमि नगरपालिका नीमच में निहित रहेगी। परन्तु इन नियमों के प्रवृत्त होने के पूर्व नगरपालिका परिषद, नीमच द्वारा निगमित निकायों/मण्डलों को दिया गया भूमि का पट्टा इन नियमों से प्रभावित नहीं होगा।
- (4.) नगरपालिका नीमच और नगरपालिका नीमच के अधिकृत पट्टेधारियों द्वारा धारित भूमि नगरपालिका नीमच में निहित रहेगी। परन्तु इन नियमों के प्रवृत्त होने के पूर्व नगरपालिका परिषद, नीमच द्वारा अधिकृत पट्टेधारियों को दिया गया भूमि का पट्टा इन नियमों से प्रभावित नहीं होगा।

- (5.) इन भूमियों के अंतर्गत आने वाली समस्त सार्वजनिक भूमियां, जो इन भूमियों के भाग हैं, नगरपालिका नीमच में निहित रहेंगी।
- (6.) इन भूमियों के अंतर्गत आने वाले समस्त धार्मिक स्थल का व्यवस्थापन मध्यप्रदेश शासन के धार्मिक एवं धर्मस्व विभाग द्वारा जारी निर्देशों के अनुसार किया जाएगा।
- (7.) इन नियमों के अंतर्गत अधिभोगी हेतु व्यवस्थापित की गई समस्त भूमि नगरपालिका नीमच में निहित होगी।
- (8.) व्यवस्थापन के पश्चात् शेष भूमि नगरपालिका परिषद्, नीमच में निहित होगी।

5. भूमि उपयोग का निर्धारण

मास्टर प्लान में संशोधन/उपान्तरण निर्मित क्षेत्र के विद्यमान उपयोग अनुसार नगर तथा ग्राम निवेश, मध्यप्रदेश द्वारा किया जाएगा। उपान्तरण अधिसूचना का प्रारूप, अनुसूची आठ में यथा दर्शित है।

6. सर्वेक्षण एवं सत्यापन

- (1) व्यवस्थापन प्रक्रिया प्रारम्भ करने से पूर्व सभी भूमियों का विहित प्रारूप (अनुसूची-एक एवं अनुसूची-एक "ए" अनुसार) में सर्वेक्षण करवाने हेतु कार्यवाई की जाएगी।
- (2) सर्वेक्षण के पूर्व, अधिसूचना का प्रकाशन कलेक्टर नीमच द्वारा किया जाएगा।
- (3) सर्वेक्षण कार्य कलेक्टर नीमच की ओर से प्राधिकृत अधिकारी की अध्यक्षता में किया जाएगा। सर्वेक्षण दल का गठन प्राधिकृत अधिकारी द्वारा किया जाएगा, जिसमें राजस्व, नगरपालिक परिषद् नीमच तथा लोक निर्माण विभाग के अधिकारी से होंगे। सर्वेक्षण कार्य इलेक्ट्रॉनिक पद्धति/पारम्परिक पद्धति से किया जाएगा। सर्वेक्षण कार्य में प्रायवेट एजेन्सी को नियोजित किया जा सकेगा। प्रत्येक बंगला/बगीचा/खेत/अधिक अन्न उपजाऊ भूमि क्षेत्र का सर्वे पृथक्-पृथक् किया जाएगा। सर्वेक्षण में अधिभोगी द्वारा धारित भूमि/भवन का मानचित्र, फोटोग्राफ व स्थल पंचनामा अनुसूची-एक-ए में तैयार किया जाएगा।
- (4) सर्वे अधिसूचना का प्रकाशन स्थानीय समाचार पत्रों में किया जाएगा जिसमें 30 दिवस के अंदर दावे/आपत्ति आमंत्रित की जाएगी। प्राप्त दावे/आपत्तियों की सुनवाई एवं व्यवस्थापन की समस्त कार्यवाही व्यवस्थापन प्रकोष्ठ द्वारा संपादित की जाएगी।
- (5) प्राप्त दावे/आपत्ति की सुनवाई के पश्चात् व्यवस्थापन प्रकोष्ठ द्वारा पारित आदेश परिषद् के समक्ष अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया जाएगा। अनुमोदन के पश्चात् व्यवस्थापन प्रकोष्ठ के सचिव द्वारा पट्टा निष्पादन की कार्यवाही सम्पादित की जाएगी।
- (6) व्यवस्थापन प्रकोष्ठ के सचिव द्वारा सर्वेक्षण एवं सत्यापन के रिकार्ड का संधारण किया जाएगा। उक्त रिकार्ड प्रकरणों की सुनवाई के दौरान पीठासीन अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया जाएगा।

7. व्यवस्थापन प्रकोष्ठ का गठन

- (1) इन भूमियों के व्यवस्थापन की सम्पूर्ण कार्यवाही के सम्पादन हेतु निम्नानुसार व्यवस्थापन प्रकोष्ठ होगा :-

पीठासीन अधिकारी	—	अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) नीमच
सचिव	—	मुख्य नगरपालिका अधिकारी नपा नीमच
सदस्य	—	जिला पंजीयक, नीमच
—, —		उपसंचालक, नगर तथा ग्राम निवेश नीमच
—, —		नगरपालिका नीमच एवं म.प्र. लोकनिर्माण विभाग के
—, —		नामांकित सहायक यंत्री
—, —		राजस्व अधिकारी, नपा नीमच

- (2) व्यवस्थापन प्रकोष्ठ, व्यवस्थापन की कार्यवाही में आवश्यक समस्त आवश्यकताओं का आंकलन करेगा और उनकी पूर्ति करेगा।
 (3) व्यवस्थापन प्रकोष्ठ द्वारा पारित आदेश पर नगरपालिका परिषद के अनुमोदन के पश्चात् पीठासीन अधिकारी अंतिम आदेश जारी करेगा।

8. वित्त एवं संसाधन

- (1) नगरीय विकास एवं आवास विभाग, मध्यप्रदेश शासन व्यवस्थापन के सर्वेक्षण के लिए, नगरपालिका परिषद, नीमच की राशि उपलब्ध कराएगा।
 (2) व्यवस्थापन कार्य से संबद्ध कोष एवं तकनीकी कर्मचारिवृन्द, कलक्टर, नीमच के निदेशों के अनुसार, नगरपालिका परिषद, नीमच द्वारा उपलब्ध करवाया जाएगा।
 (3) सामान्य कार्यालयीन आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु, आवश्यकतानुसार कर्मचारिवृन्द जैसे लिपिक, डाटा एण्ट्री ऑपरेटर एवं भृत्यों की व्यवस्था संविदा/दैनिक वृत्ति आधार पर या अभिकरण के माध्यम से की जाएगी।

9. पात्रता की शर्तें—

व्यवस्थापन की पात्रता हेतु निम्नलिखित शर्तों की पूर्ति आवश्यक होगी :

- (1) व्यक्ति के पास भूमि/भवन की अधिभोग होना चाहिए।
 (2) अधिभोगी के पास सर्वे अधिसूचना दिनांक के पूर्व का पंजीकृत वैध दस्तावेज होना चाहिए। अधिपत्य संबंधी दस्तावेजों में सम्मिलित है वर्ष 1961 में अधिभोग का प्रमाण पत्र अथवा वर्ष 1979 में नगरपालिका नीमच के सम्पत्तिकर रजिस्टर में अधिभोग का प्रमाण पत्र अथवा वर्ष 2010 में सम्पत्ति के पंजीयन का प्रमाण पत्र।
 (3) ये नियम इन नियमों के प्रवृत्त होने के पूर्व न्यायालय के आदेश या अन्यथा नगरपालिका परिषद, नीमच के पक्ष में रिक्त करवाई गई भूमि पर लागू नहीं होंगे।

10. आवेदन की प्रक्रिया—

- (1) अधिभोगी द्वारा व्यवस्थापन हेतु आवेदन निहित प्ररूप (अनुसूची-दो अनुसार) में इन नियमों के प्रवृत्त होने के तीन माह की अवधि में प्रस्तुत करना होगा।
 (2) अधिभोगी को आवेदन प्ररूप के साथ समस्त आवश्यक अभिलेख संलग्न करने होंगे।
 (3) अधिभोगी द्वारा इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाएगा कि उसके द्वारा भूमि को किसी भी बैंक/संस्था में बंधक के रूप में नहीं रखा गया है। यदि अधिभोगी द्वारा भूमि को किसी बैंक/संस्था में बंधक के रूप में रखा गया है, तो आवेदन के साथ संबंधित बैंक/संस्था द्वारा प्रदत्त अनापत्ति प्रमाण पत्र लगाया जाना अनिवार्य होगा।

11. व्यवस्थापन प्रक्रिया-

- (1) पीठासीन अधिकारी आवेदन प्राप्ति के पश्चात्, सर्वप्रथम आवेदन ग्राहता बिंदु पर विचार करेगा और उस संबंध में आदेश पारित करेगा।
- (2) आवेदन ग्राह्य होने के पश्चात् सभी हितबद्ध पक्षकारों को सूचित किया जाएगा एवं 30 दिवस की सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जाएगा।
- (3) पीठासीन अधिकारी, आवेदित भूमि के संबंध में अभिमत उपलब्ध कराने के लिए व्यवस्थापन प्रकोष्ठ के सचिव को सूचना पत्र जारी करेगा। यदि सचिव व्यवस्थापन के विपरीत अभिमत देना है तो पीठासीन अधिकारी, लिखित कारण दर्शाए बिना व्यवस्थापन आदेश पारित नहीं करेगा। 30 दिवस के भीतर अभिमत प्राप्त नहीं होने पर पीठासीन अधिकारी प्रकरण के संबंध में युक्तियुक्त निर्णय ले सकेगा।
- (4) यदि किसी न्यायालय ने किसी अधिभोगी के विरुद्ध भूमि के संबंध में आदेश पारित कर दिया है तो पीठासीन अधिकारी न्यायालय के निर्णय के अनुरूप कार्यवाही करेगा किंतु यदि न्यायालय का निर्णय भूमि के कब्जे को लेकर है तथा अधिभोगी का भूमि पर कब्जा बरकरार है तो पीठासीन अधिकारी इन नियमों के अनुसार व्यवस्थापन आदेश पारित कर सकेगा।
- (5) पीठासीन अधिकारी विहित कालावधि के भीतर प्राप्त दावे/आपत्तियों का निराकरण करेगा।
- (6) पीठासीन अधिकारी, सभी हितबद्ध पक्षकारों को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात् तथा ऐसी जांच, जैसी कि वह आवश्यक समझे, करने के पश्चात्, व्यवस्थापन आदेश पारित करेगा।

12. व्यवस्थापन की सामान्य शर्तें

- (1) भूमि को (चाहे रिक्त हो या निर्मित हो), उसके अंतिम विधिमान्य अधिभोगी को, प्रीमियम, पट्टाभाटक, विकास शुल्क, निर्माण अनुमति शुल्क लेकर, प्रथमतः 30 वर्ष के लिए पट्टे पर दिया जाएगा। पट्टे का नवीनीकरण मध्यप्रदेश, नगरपालिका (अचल सम्पत्ति का अंतरण) नियम, 2016 के अनुसार नगरपालिक परिषद्, नीमच द्वारा किया जाएगा।
- (2) यदि भूमि का अधिभोगी अधिसूचना दिनांक से 90 दिवस की अवधि में आवेदन प्रस्तुत करने में असफल रहता है तो वह कुल शोध्य राशि पर 1 प्रतिशत अधिभार प्रतिमाह देने का दायी होगा।
- (3) भूमि की गणना, अधिभोगी के पंजीकृत विलेख के आधार पर पृथक्-पृथक् की जाएगी।
- (4) अधिसूचना दिनांक से पूर्व के पंजीकृत दस्तावेजों के आधार पर ही कार्रवाई की जाएगी। उक्त कालावधि के पश्चात् उपविभाजित भूमि की संयुक्त क्षेत्रफल के आधार पर गणना की जाएगी और सभी अधिभोगियों द्वारा धारित भूमि के अनुपात में नियमितीकरण राशि ली जाएगी।
- (5) अधिसूचना दिनांक के पूर्व उत्तराधिकार के आधार पर किया गया भूमिका उपविभाजन, तभी मान्य होगा यदि उसे वैधानिक सिद्ध कर दिया जाए।
- (6) यदि किसी भूमि के संबंध में वैध दस्तावेज (पट्टा विलेख, पंजीयन, पंजीकृत अंतरण दस्तावेज आदि) उपलब्ध नहीं होते हैं तो भूखण्ड का स्वत्व नगरपालिका नीमच में स्वतः निहित माना जाएगा।
- (7) प्रत्येक अधिभोगी के लिए व्यवस्थापन अनिवार्य होगा।

13. व्यवस्थापन राशि का निर्धारण

(1) व्यवस्थापन राशि चार भागों में विभाजित की जाएगी, अर्थात्:-

- (एक) प्रीमियम;
- (दो) पट्टा-भाटक;
- (तीन) विकास शुल्क;
- (चार) निर्माण अनुमति शुल्क।

- (2) व्यवस्थापन हेतु प्रीमियम/वार्षिक भूभाटक, विकास शुल्क का आंकलन अनुसूची चार एवं छह के अनुसार किया जाएगा।
- (3) रिक्त भूमि एवं पूर्व निर्मित भवन की निर्माण अनुमति शुल्क की संगणना अनुसूची पांच के अनुसार की जाएगी। इन नियमों के प्रवृत्त होने के पूर्व किये गये बिना अनुमति निर्माण के संबंध में कोई संगणना शुल्क प्रभारित नहीं किया जाएगा।
- (4) अधिभोगी द्वारा उसके आधिपत्य की 5000 वर्ग फीट तक की भूमि का व्यवस्थापन अनुसूची चार, पांच एवं छह के अनुसार करवाया जा सकेगा।
- (5) ऐसे बंगले तथा बगीचे जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गफीट से ज्यादा है उनमें व्यवस्थापन मात्र 5000 वर्गफीट तक किया जाएगा।
- (6) बंगले तथा बगीचे क्षेत्र के लिए व्यवस्थापन हेतु गठित समिति ये सुनिश्चित करेगी कि पट्टा अधिकार प्राप्त करने वाले व्यक्ति को मुख्य सड़क पर आने की सुविधा हो। बंगले क्षेत्र के लिए 5000 वर्गफीट से अधिक की भूमि प्रचलित कलक्टर गाईड लाइन के आधार पर क्रय की जा सकेगी।
- (7) खेत की भूमि का व्यवस्थापन इन नियमों के अंतर्गत नहीं किया जाएगा।
- (8) जिस प्रयोजन के लिए भूमि उपयोग की जा रही है, उसे परिवर्तित नहीं किया जाएगा, उसे उसी प्रयोजन हेतु व्यवस्थापित किया जाएगा तथा तदनुसार प्रीमियम तथा पट्टा-भाटक का निर्धारण किया जाएगा।
- (9) पीठासीन अधिकारी, अनुसूची तीन के अधीन आवेदन प्राप्त होने पर नियम 12 (व्यवस्थापन प्रक्रिया) के तहत कार्यवाही करेगा।
- (10) पीठासीन अधिकारी द्वारा अनुसूची तीन में प्राप्त आवेदन पर निर्णय के पश्चात् अधिभोगी को अतिरिक्त भूमि का आधिपत्य नगरपालिका को सुपुर्द कर अनुबंध करना होगा। सुपुर्दगी अनुबंध, व्यवस्थापन प्रकोष्ठ के सचिव द्वारा हस्ताक्षरित किया जाएगा।
- (11) अधिभोगी को व्यवस्थापन प्रकोष्ठ द्वारा निर्धारित शोध्य राशि अनुसूची नौ के अधीन जमा करनी होगी। यदि अधिभोगी एकमुश्त शोध्य राशि जमा करता है तो उसे व्यवस्थापन प्रकोष्ठ द्वारा 5 प्रतिशत विशेष छूट दी जाएगी।

14. व्यवस्थापन पश्चात् अधिभोगी के अधिकार एवं कर्तव्य:-

- (1) व्यवस्थापन उपरांत भूमि के फ्री-होल्ड किए जाने की प्रक्रिया मध्यप्रदेश नगरपालिका (अचल सम्पत्ति का अंतरण) नियम, 2016 के अनुसार की जाएगी।
- (2) अधिभोगी, रिक्त भूमि पर निर्माण कार्य, निर्माण अनुमति लेने के पश्चात् ही करेगा।

- (3) फ्री-होल्ड भूमि के विक्रय या पट्टा भूमि के समनुदेशन की दशा में, मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 की धारा 150, 151 के अधीन कार्यवाही की जाना अनिवार्य होगा।
- (4) अधिभोगी मास्टरप्लान के अनुरूप भूमि उपयोग के लिए बाध्य होगा।
- (5) अधिभोगी, अनिवार्य रूप से पट्टे की शर्तों का पालन करेगा।
- (6) अधिभोगी, शासन एवं नगरपालिका परिषद् के सभी प्रभार एवं करों को जमा करने के लिए दायित्वाधीन होगा।

15. पंजीयन

- (1) भूमि का अधिभोगी, पीठासीन अधिकारी द्वारा यथा नियत व्यवस्थापन राशि निर्धारित जमा करने के पश्चात् विहित प्ररूप (अनुसूची सात) में पट्टा विलेख निष्पादित करेगा और इसे पंजीकृत करवाएगा।
- (2) अधिभोगी विहित प्ररूप में पट्टा विलेख के पंजीयन के समस्त शुल्क वहन करेगा।
- (3) मुख्य नगरपालिका अधिकारी, पीठासीन प्राधिकारी की ओर से पट्टा विलेख के पंजीयन हेतु अधिकृत होगा।
- (4) पट्टा विलेख का पंजीयन शुल्क, विलेख में यथा विहित प्रीमियम एवं पट्टा भाटक के आधार पर लिया जाएगा।

16. बेदखल किया जाना— अधिसूचना दिनांक के तीन माह के भीतर आवेदन नहीं दिए जाने की दशा में पीठासीन अधिकारी भूमि को नगरपालिका परिषद् के पक्ष में रिक्त करवाने हेतु लोक परिसर बेदखली अधिनियम के तहत कार्रवाई करेगा।

17. आय एवं व्यय.—

- (1) व्यवस्थापन से प्राप्त होने वाली आय का पृथक् खाता बनाए रखा जाएगा।
- (2) व्यवस्थापन राशि, नगरपालिका परिषद् नीमच के खाते में रखी जाएगी।
- (3) ऊपर उक्त राशि का व्यय मध्यप्रदेश नगरपालिका लेखा नियम, 1971 के अधीन स्वीकृति प्राप्त कर किया जाएगा।

18. धार्मिक/सार्वजनिक स्थान की भूमि का निपटारा

- (1) धार्मिक स्थलों से संबंधित मामलों का निपटारा, पीठासीन अधिकारी द्वारा मध्यप्रदेश शासन के धार्मिक एवं विन्यास विभाग द्वारा समय-समय पर जारी किये गये निर्देशों के अनुसार किया जाएगा।
- (2) श्मशान, कब्रिस्तान/सार्वजनिक स्थान की भूमि नगरपालिका परिषद्, नीमच में निहित रहेगी।

19. शास्तियां

यदि अधिभोगी व्यवस्थापन आदेश से तीन माह के भीतर अनुसूची नौ में विहित कालावधि के भीतर शोध्य राशि का भुगतान करने में असफल रहता है, तो पीठासीन अधिकारी, अधिभोगी पर शोध्य राशि का 1 प्रतिशत प्रतिमाह शास्ति के रूप में अधिरोपित कर सकेगा।

20. अपील

पीठासीन अधिकारी के आदेश के विरुद्ध हितबद्ध पक्ष आदेश के दिनांक से 30 दिवस के भीतर प्रथम अपीलीय अधिकारी के समक्ष व प्रथम अपीलीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश के विरुद्ध 60 दिवस के भीतर द्वितीय अपीलीय अधिकारी के समक्ष अपील प्रस्तुत की जा सकेगी। द्वितीय अपीलीय अधिकारी द्वारा पारित आदेश अंतिम होगा।

21. पुनर्विलोकन

पीठासीन अधिकारी स्वप्रेरणा से या किसी हितबद्ध पक्षकार के आवेदन पर किसी ऐसे आदेश का जो उसके द्वारा या उसके किसी पूर्वाधिकारी द्वारा पारित किया गया हो, पुनर्विलोकन कर सकेगा और ऐसा आदेश पारित कर सकेगा, जैसा कि वह ठीक समझे। परन्तु—

- (1) यदि पीठासीन अधिकारी अपने आदेश का पुनर्विलोकन करना आवश्यक समझता है तो वह पहले प्रथम अपीलीय अधिकारी की लिखित मंजूरी भी प्राप्त करेगा।
- (2) किसी भी आदेश को तब तक फेरफारित नहीं किया जाएगा या उलटा नहीं किया जाएगा जब तक कि हितबद्ध पक्षकारों को उपसंज्ञात होने तथा ऐसे आदेश की पुष्टि में सुने जाने की सूचना न दे दी गई हो।
- (3) किसी भी आदेश का, जिसकी अपील की गई है, अपील के लंबित रहने के दौरान पुनर्विलोकन नहीं किया जाएगा।
- (4) किसी भी आदेश का जिस पर अपील में विचार किया जा चुका है, पुनर्विलोकन नहीं किया जाएगा।
- (5) पुनर्विलोकन में पारित आदेश के विरुद्ध हितबद्ध पक्षकार इन नियमों के अधीन अपील कर सकेगा।
- (6) किसी भी आदेश का पुनर्विलोकन मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 में उपबंधित किये गये आधारों पर ही किया जाएगा अन्यथा नहीं।

22. वसूली

इन भूमियों के व्यवस्थापन से संबंधित समस्त प्रकार की वसूलियां मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1961 के अध्याय 8 के अनुसार की जाएगी।

23. निरसन तथा व्यावृत्ति—

इन नियमों के प्रारम्भ होने की तारीख से इन नियमों के तत्स्थानीय सभी नियम, आदेश, उपविधियां, यदि कोई हों, निरसित हो जाएंगे।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,

गोपाल चन्द्र डाड, उपसचिव.

अनुसूची—एक

सर्वेक्षण प्ररूप

अनुक्रमांक	बंगला / बगीचा क्रमांक	आधिपत्यधारी का नाम	पिता / पति का नाम	आधिपत्य का आधार	अभिलेख तारीख	कुल धारित क्षेत्र				रिमार्क
						व्यवसायिक		आवासीय		
						निर्मित	रिक्त	निर्मित	रिक्त	

अनुसूची-एक क

पंचनामा प्ररूप

हम सदस्य यह कथन करते हैं कि आज दिनांकको निम्नलिखित अधिकारियों एवं पंचगणों की उपस्थिति में बंगला/बगीचा/खेत/अधिक अन्न उपजाऊ भूखण्ड क्रं. स्थित भूमि वर्ग फीट/भवन क्रमांक/भूखण्ड क्रमांक..... का सर्वे कार्य विहित प्रारूप में किया गया है एवं जानकारी दर्ज की गई।

अधिभोगी का नाम-

पिता का नाम-

आयु वर्ष

1. सर्वेक्षणकर्ता अधिकारी

सदस्यों के हस्ताक्षर

नाम -

1. नाम -

हस्ताक्षर-

हस्ताक्षर-

2. अधिभोगी.....

नाम -

2. नाम -

हस्ताक्षर-

हस्ताक्षर-

3. नाम -

हस्ताक्षर-

4. नाम -

हस्ताक्षर-

5. नाम -

हस्ताक्षर-

अनुसूची-दो

आवेदन प्ररूप

प्रति,

पीठासीन प्राधिकारी

(नगरपालिका नीमच के अधीन छावनी क्षेत्र व्यवस्थापन नियम, 2017).

जिला नीमच, मध्यप्रदेश

विषय- नगरपालिका नीमच के अधीन छावनी क्षेत्र के भीतर स्थित भूमि व्यवस्थापन नियम, 2017 के अधीन आवेदन पत्र।

1. यह कि बंगला/बगीचा क्रमांक.....के.....वर्गफीट भूमि पर मेरा/हमारा आधिपत्य है।
2. यह कि मेरा/हमारा आधिपत्य (अभिलेख का प्रकार लिखें).....के आधार पर है। अभिलेख की प्रमाणित प्रति संलग्न करें।
3. यह कि इस भूमि के संबंध में, विहित नियमों में वर्णित शपथ पत्र/अनापत्ति प्रमाण पत्र संलग्न है।
4. यह कि मैं/हम व्यवस्थापन नियम के अनुसार, समस्त राशि जमा करने हेतु सहमत हूँ/हैं।
कृपया इस भूमि का व्यवस्थापन करने का कष्ट करें।

नीमच,

आवेदक/आवेदकगण

दिनांक.....

अनुसूची-तीन

समझौता आवेदन प्ररूप

प्रति,

पीठासीन प्राधिकारी,

(नगरपालिका, नीमच के अधीन छावनी क्षेत्र के भीतर स्थित भूमि व्यवस्थापन नियम, 2017).

जिला नीमच, मध्यप्रदेश

विषय-नगरपालिका नीमच के अधीन छावनी क्षेत्र के भीतर स्थित भूमि व्यवस्थापन नियम, 2017 के अधीन आवेदन पत्र।

1. यह कि बंगला/बगीचा क्रमांक.....के.....वर्गफीट भूमि पर मेरा/हमारा आधिपत्य है।
2. यह कि मेरा/हमारा आधिपत्य (अभिलेख का प्रकार लिखें).....के आधार पर है। अभिलेख की प्रमाणित प्रति संलग्न है।
3. यह कि इस भूमि के संबंध में, विहित नियमों में वर्णित शपथ पत्र/अनापत्ति प्रमाण पत्र संलग्न है।
4. यह कि मैं/हम व्यवस्थापन नियमों के अनुसार, मेरे हमारे आधिपत्य कीवर्ग फीट भूमि नगरपालिका, नीमच को समझौते के अधीन अभ्यर्पण करने के लिए सहमत हैं।

कृपया हमारा समझौता आवेदन पत्र स्वीकार कर, हमारे द्वारा सुपूद की गई भूमि को व्यवस्थापन नियमों के अनुसार आवंटित कर, व्यवस्थापन करने का कष्ट करें।

नीमच,

आवेदक/आवेदकगण

दिनांक.....

अनुसूची-चार
बंगला/बगीचा की भूमि के लिए

अनुक्रमांक	क्षेत्र	प्रीमियम (प्रचलित गाईड लाईन पर)
1.	1000 वर्गफीट तक	1 प्रतिशत
2.	1001 से 3000 वर्गफीट	5 प्रतिशत
3.	3001 से 5000 वर्गफीट	8 प्रतिशत

लीजरेंट
आवासीय उपयोग के लिए

अनुक्रमांक	क्षेत्र	लीजरेंट • (प्रीमियम पर)
4.	1 से 600 वर्गफीट तक	प्रीमियम का 1 प्रतिशत
5.	601 से 1500 वर्गफीट	प्रीमियम का 2 प्रतिशत
6.	1501 से 3000 वर्गफीट	प्रीमियम का 3 प्रतिशत
7.	3001 से 5000 वर्गफीट	प्रीमियम का 10 प्रतिशत

व्यवसायिक उपयोग के लिए

अनुक्रमांक	क्षेत्र	लीजरेंट (प्रीमियम पर)
4.	1 से 600 वर्गफीट तक	प्रीमियम का 2 प्रतिशत
5.	601 से 3000 वर्गफीट	प्रीमियम का 8 प्रतिशत
6.	3001 से 5000 वर्गफीट	प्रीमियम का 10 प्रतिशत

अनुसूची-पांच

भवन अनुमति शुल्क

मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम, 21(3), (क), (ख) के अनुसार भवन अनुज्ञा शुल्क

अनुक्रमांक	भवन का प्रकार	निर्मित क्षेत्र		प्रमार्य शुल्क (रूपए में)
		वर्ग मी. से	वर्ग मी. तक	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.	कोई भवन जो पूर्ण रूप से निवास के प्रयोजन के उपयोग के लिए आशयित हो	0	75	750
		76	125	1,250
		126	200	2,000
		201	300	3,000
		301	400	4,000
		401	600	6,000
		601	750	7,500
		751	1,000	10,000
		1,001	1,250	12,500
		1,251	1,500	15,000
		1,501	2,000	20,000
		2,001	2,500	25,000
		2,500 से अधिक		50,000
2.	कोई भवन जो दुकान, भंडार, कारखाना या व्यापार अथवा किसी अन्य वाणिज्यिक या औद्योगिक प्रयोजन के संचालन के लिए उपयोग किए जाने हेतु आशयित है।	मद क्रमांक 1 तथा विहित शुल्क की ऐसी रकम का 50 प्रतिशत अतिरिक्त प्रभार के साथ		
3.	कोई भवन जो प्रशासनिक खण्ड के रूप में उपयोग किए जाने हेतु आशयित है।	मद क्रमांक-1 में यथाविहित शुल्क		
4.	कोई भवन जो दुकान तथा निवास प्रयोजन के लिए उपयोग किए जाने हेतु आशयित है।	मद क्रमांक 1 में तथा विहित शुल्क की ऐसी रकम का 50 प्रतिशत अतिरिक्त प्रभार के साथ		
5.	कोई भवन जो सिनेमा थियेटर के रूप में उपयोग किए जाने हेतु आशयित है।	0 से 800 तक की बैठक क्षमता के लिए रु. 15,000.00, 800 से अधिक की बैठक क्षमता के लिए रु. 25,000.00		
6.	कोई भवन जो किसी सामाजिक, धर्मार्थ, सांस्कृतिक, शैक्षणिक प्रयोजनों, धर्मशाला तथा इसी प्रकार के भवन तथा किसी अन्य प्रयोजन जिसके लिए विनिर्दिष्ट उपबन्ध न हो, हेतु उपयोग किए जाने के लिए आशयित हो।	मद क्रमांक 1 के अनुसार		
7.	निर्मित क्षेत्र में परिवर्धन या परिवर्तन अथवा ऐसा बाह्य परिवर्धन या परिवर्तन जिससे कि निर्मित क्षेत्र में वृद्धि नहीं होती हो, जैसे कि आंगन, चारदीवारी, ऊंचाई का छत में परिवर्तन	रु. 5,000.00		

	जैसे कि समतल सतह की ऐसी सीट में टाइल्स लगाना, अतिरिक्त मार्ग खोलना या बन्द करना जो नियम, 12 के उप नियम (1) के परन्तुक के अधीन न आते हों।		
8	प्रस्तावित रेखांक में परिवर्धन या परिवर्तन	10 प्रतिशत तक 10 प्रतिशत से अधिक	रु.500.00 नियमों के अनुसार नया आवेदन आवश्यक होगा
9.	भवन निर्माण अनुज्ञा का पुनः विधिमान्यकरण।	सम्बंधित भवन के संबंध में, मूलतः प्रभारित अनुज्ञा शुल्क की रकम का 10 प्रतिशत	

(ग) बहुमंजिला भवन की भवन अनुज्ञा की दशा में :-

अनुक्रमांक (1)	भवन का प्रकार (2)	प्रभार्य शुल्क (रुपए में) (3)
1.	कोई भवन जो पूर्ण रूप से निवास के उपयोग के लिए आशयित हो।	निर्मित क्षेत्र का रूपए 10 प्रति वर्गमीटर
2.	कोई भवन जो दुकान, भंडार, कारखाना या व्यापार या किसी अन्य वाणिज्यिक औद्योगिक प्रयोजन के संचालन के लिए उपयोग हेतु आशयित हो।	मद क्रमांक 1 में यथाविहित शुल्क तथा शुल्क की रकम का 100 प्रतिशत अतिरिक्त प्रभार
3.	कोई भवन जो प्रशासनिक खण्ड के रूप में उपयोग के लिए आशयित हो।	मद क्रमांक 1 में यथाविहित शुल्क
4.	कोई भवन जो दुकान तथा निवास के प्रयोजन के लिए उपयोग हेतु आशयित हो।	मद क्रमांक 1 में यथाविहित शुल्क तथा शुल्क की रकम का 50 प्रतिशत अतिरिक्त प्रभार
5.	कोई भवन जो किसी सामाजिक, धर्मार्थ, सांस्कृतिक, शैक्षणिक प्रयोजन, जिसमें चिकित्सालय, विद्यालय, धर्मशाला तथा इसी प्रकार के भवन सम्मिलित हैं, तथा किसी अन्य प्रयोजन के लिए जिसके लिए विनिर्दिष्ट उपबन्ध न हो, उपयोग हेतु आशयित हो।	मद क्रमांक 1 में यथाविहित शुल्क

टीप.-संशोधित दरें, राजपत्र में प्रकाशित होने के यथाशक्य शीघ्र लागू होंगी।

अनुसूची-छह

विकास शुल्क
रु.150.00 प्रति वर्ग मीटर (5000 वर्गफीट तक की भूमि के लिए)

अनुसूची-सात
पट्टाविलेख प्ररूप

पक्ष :-

यह विलेख आज दिनांक को नगरपालिका, नीमच द्वारा मुख्य नगरपालिका अधिकारी, नीमच (जो आगे पट्टादाता कहलाएगा) एवं श्री (जो आगे पट्टागृहिता कहलाएगा) के मध्य निष्पादित किया जाता है।

प्रीमियम :-

पट्टागृहिता द्वारा प्रीमियम के लिए रूपए...../- का भुगतान किए जाने से जिसकी प्राप्ति पट्टादाता स्वीकार करता है एवं नियम, किराया एवं अन्य शर्तों के परिणाम स्वरूप साक्षित किया गया हो।

अथवा

पट्टागृहिता द्वारा निःशुल्क प्रीमियम पर तथा तत्पश्चात् वर्णित नियमों, किराया एवं अन्य शर्तों के परिणाम स्वरूप साक्षित किया गया हो।

पट्टा :-

पट्टादाता, पट्टागृहिता को आवासीय/व्यवसायिक भूखण्ड जिसका क्रमांक होकर जो वर्ग मीटर या इसके लगभग नाप में है, जो नीमच जिले की नगरपालिका, नीमच की सीमा में स्थित है, जिसकी चतुर्सीमा अधिक स्पष्टता हेतु संलग्न मानचित्र में रेखांकित की जाकर, लाल रंग से बनाई गई है, पट्टे पर देता है।

कालावधि :-

आवासीय/व्यवसायिक भूखण्ड आवंटन की तारीख से तारीख तक निम्न शर्तों के अधीन धारित की जाएगी।

- (1) **लीजरेन्ट:-** पट्टागृहिता, वार्षिक पट्टा-भाटक (लीजरेन्ट) रूपए अग्रिम रूप से समस्त कटौती से नगरपालिका, नीमच के कार्यालय में प्रतिवर्ष 01 मार्च से 31 मार्च तक भुगतान करेगा। विहित कालावधि में पट्टा-भाटक (लीजरेन्ट) जमा नहीं होने की दशा में, 1 प्रतिशत प्रतिमाह क्षतिपूर्ति राशि देय होगी।
- (2) **कर आदि:-** पट्टागृहिता, उक्त कालावधि में, समय-समय पर, तथा हर समय समस्त वर्तमान करों, उपकर, भार एवं सभी प्रकार के विहित करों या जो उक्त कालावधि में पट्टे पर दिए गए भूखण्ड या निर्माण किए भवन पर भूमि स्वामी या पट्टागृहिता पर निर्धारित, आरोपित या भारित किए गए हों।
- (3) **निर्माण:-** यह नगरपालिका, नीमच द्वारा प्राधिकृत मानचित्र के अनुसार पट्टा विलेख की तारीख से 24 अग्रेजी मास के भीतर निर्माण करना अनिवार्य होगा। नगरपालिका, नीमच द्वारा अनुज्ञप्ता, वास्तुविद् से मानचित्र की तीन प्रतियों में ट्रेसिंग क्लाथ/ब्ल्यू प्रिंट पर बनवाकर स्वीकृति हेतु प्रस्तुत करना होगा। विहित कालावधि में भूखण्ड पर निर्माण नहीं करने की दशा में, रूपए 2.00 प्रति वर्ग मीटर विलम्ब शुल्क देय होगा।

(क) पट्टागृहिता उक्त भूखण्ड पर निर्माण किए जाने वाले भवन में प्रकाश या वायु निम्नांकित पार्श्वों की ओर आवागमन हेतु दरवाजे, खिड़कियां या अन्य कोई प्रवेश द्वार का निर्माण कर सकेगा ;

यदि पट्टागृहिता का उक्त भूखण्ड पर निर्मित भवन में प्रकाश या हवा या भवन या भूखण्डों के समस्त पार्श्वों से लगी हुई भूमि पर प्रकाश या हवा रास्ते संबंधी कोई स्वत्व अर्जित हो, का यह अर्थ जाना कि यह पट्टा या इसमें निहित कुछ भी पट्टेदार को, इसके धारित किसी व्यक्ति को किसी भी समय उक्त भूखण्ड को शेष सीमाओं से निकट सीमावर्ती भवन निर्माण करने से नहीं रोकेंगा।

- (ख) पट्टागृहिता उक्त भूखण्ड पर निर्माण किए गए भवन या पट्टे पर दिए गए भूखण्ड के बाह्य कोई प्रक्षेप या निर्माण नहीं जोड़े या विपरित से ऊपर या अग्रभाग में रखेगा।
- (ग) पट्टागृहिता को अपने भवन के समक्ष में दो छायादार वृक्ष लगाकर उनका रख रखाव करना होगा।
- (घ) नगरपालिका, नीमच द्वारा अनुमोदित मानचित्र के विपरित तथा गृह निर्माण प्रतिबंधों के उल्लंघन की किसी भी दशा में, नगरपालिका को उक्त अवैध निर्माण हटाने, उसको स्वीकृत मानचित्रानुसार रखे जाने या किसी वैधानिक कार्रवाई करने जिसे नगरपालिका उचित समझे, तथा निर्देश देने का पूर्ण अधिकार होगा। नगरपालिका द्वारा अवैध निर्माण हटाने की दशा में, नगरपालिका को होने वाले समस्त खर्च की वसूली संबंधित से की जाएगी।

(4) भवन विनियमन :-

पट्टागृहिता, उक्त पट्टादाता की स्वीकृति से निर्माण, भूमि पर पुनः निर्माण या भवन में परिवर्तन के विषय में, नगरपालिकाओं से संबंधित अधिनियम, नियम, उपविधि या विधि संगत पारित आदेशों के अधीन करेगा।

(5) उपयुक्त व्यवस्था :-

पट्टागृहिता उक्त कालावधि में ऐसी भूमि तथा उस पर निर्मित भवनों को उपयोग होने की दशा में रखेगा।

(6) व्यापार या व्यवसाय :-

पट्टागृहिता, नगरपालिका, नीमच की पूर्व अनुमति के बिना उक्त स्थान पर कोई व्यापार, व्यवसाय या गतिविधियां जिनके विनियमन के लिए नगरपालिकाओं से संबंधित अधिनियम में या के अधीन तत्समय उपबंध हो, नहीं करेगा और न ही करने की अनुमति देगा। यह प्रतिबंधित है कि ऐसा व्यक्ति उक्त अधिनियम के अधीन किसी आवश्यकता की पूर्ति से पट्टा को मुक्त नहीं करेगा, जिनका वह हमेशा पालन करेगा।

- (6 क) पट्टागृहिता कोई व्यापार, व्यवसाय या गतिविधियों का प्रचालन करेगा, जो विनियमित तथा न ही करने की अनुमति दे सकेगा। परंतु वह पट्टादाता पड़ोसियों की शिकायत पर बंद करने हेतु बाध्य होगा, यदि वह व्यापार, व्यवसाय या गतिविधियों के कारण दुःख या रोष का स्रोत हैं। पट्टादाता, संबंधित प्राधिकारी का समाधान होने पर, विहित समय में बंद करने हेतु बाध्य होगा।

(7) अन्तरण :-

पट्टादाता, पट्टागृहिता द्वारा भवन निर्माण हेतु शासन, बैंक, जीवन बीमा निगम से ऋण लेने की दशा में, शासन राष्ट्रीयकृत/अनुसूचित बैंक, जीवन बीमा निगम तथा पंजीकृत हाऊसिंग सोसायटी को भूखण्ड निःशुल्क बंधक रखने की अनुमति दे सकेगा। भूमि के हस्तांतरण की अनुमति के पश्चात् दस्तावेजों के पंजीयन की प्रमाणित प्रति/फोटोप्रति हस्तांतरण की तारीख से एक माह के भीतर नगरपालिका कार्यालय में प्रस्तुत करनी होगी अन्यथा इसके पश्चात् 0.10 पैसे प्रति वर्ग मीटर के विलंब से शुल्क देय होगा। नामांतरण हेतु विक्रय पत्र की प्रमाणित फोटो प्रति तथा इकरारनामा अन्तारिती द्वारा मूल पट्टाविलेख (लीजडीड) की समस्त शर्तें लागू होने के संबंध में अनुबंध की बाध्यता में प्रस्तुत करने, नामांतरण करने हेतु प्रस्तुत किया जाएगा।

(8) भूखण्ड का अभ्यर्पण:-

पट्टागृहिता किसी भूखण्ड अथवा उसके किसी भाग का अभ्यर्पण करने के पश्चात्, अंग्रेजी मास के भीतर, ऐसी अभ्यर्पण संपत्ति की सूचना पट्टादाता को जिसमें संपत्ति के पक्षकारों के नाम, अभ्यर्पण करने के ब्यौरे प्रभावशील होंगे। पट्टागृहिता के हितग्राही चाहे अंतरण या उत्तराधिकार द्वारा ब्यौरे सहित सूचना, आधिपत्य में प्रविष्टि से एक मास के भीतर देने को बाध्य होगा।

(9) निर्बाध पहुंच :-

पट्टागृहिता अनुबंध करता है कि पट्टागृहिता, पट्टा-भाटक (लीजरेंट) का भुगतान एवं यहां सम्मिलित शर्तों का पालन करने, कालावधि में पट्टादाता या कोई उसके अधीन विधि संगत स्वत्वधारित व्यक्ति द्वारा बिना किसी हस्तक्षेप या बाधा के उक्त भूखण्ड को धारित एवं उपयोगित करेगा।

(10) पट्टे की कालावधि :-

यह प्रतिबंधित है कि किसी समय पर उक्त पट्टा-भाटक (लीजरेंट) का भुगतान या उसके कोई भाग देय की तारीख से भुगतान नहीं होने पर चाहे वह विधिसंगत हो या नहीं तथा पट्टागृहिता द्वारा पट्टा-विलेख में लिखित उन समस्त शर्तों के उल्लंघन के लिए कोई विशेष उपबंध नहीं है, के भंग होने या अनुपालन पर पट्टादाता किसी पुनः प्रवेश के पूर्ण कारण या अधिकार के परित्याग करते हुए भी उक्त भूखण्ड पर प्रवेश कर सकेगा और पुनः धारित कर सकेगा जैसा कि यह पट्टा दिया ही नहीं गया हो। ऐसी स्थिति में पट्टागृहिता को ऐसे पुनः प्रवेश की तारीख से तीन अंग्रेजी मास की दशा, में, उसके द्वारा भूखण्ड पर उक्त पट्टे की कालावधि के दौरान निर्मित भवनों एवं चीजों को हटाने का स्वत्वाधिकार होगा :

परन्तु यह कि, क्षम्य प्रतिबंधों के अंतर्गत पुनः प्रवेश हेतु कभी किसी कारण या स्वत्व उत्पन्न होने पर, पट्टादाता के लिए पुनः प्रवेश के अधिकार के अनुप्रयोग हेतु रूपए 1000.00 तक जो भी पट्टादाता नियत करे भुगतान किया जाएगा तथा यदि पूर्वगामी प्रतिबंधों के अधीन पुनः प्रवेश के स्वत्व का प्रयोग करना विधिसंगत होगा।

(11) निर्वचन:-

यह सहमति है कि यहां उल्लिखित शब्दों, पट्टादाता एवं पट्टागृहिता के जब बे संदर्भ विपरित नहीं हो, पूर्व की स्थिति में उसके उत्तराधिकारी एवं स्वत्वाधिकार धारक तथा पश्चात्त्वती के विषय में उसके उत्तराधिकारी, प्रवर्तक, प्रबंधक, प्रतिनिधि एवं हस्ताक्षरकर्ता को सम्मिलित किया जाएगा।

सम्पत्ति का विवरण :- परिशिष्टानुसार-

यहां के पक्षकारों ने प्रत्येक की दशा में लिखित तारीख पर उक्तोक्त साक्ष्य में हस्ताक्षर किए हैं।

नगरपालिका, नीमच की ओर से हस्ताक्षर

साक्षीगण-

1. हस्ताक्षर.....
नाम :-.....
पद

पट्टादाता के हस्ताक्षर

2. हस्ताक्षर.....
नाम :-.....
पद

साक्षीगण-

1. हस्ताक्षर.....
नाम :-.....
पद

पट्टागृहिता के हस्ताक्षर

2. हस्ताक्षर.....
नाम :-.....
पद

अनुसूची-आठ

मध्यप्रदेश शासन,
नगरीय विकास एवं आवास विभाग मंत्रालय,
मध्यप्रदेश शासन, भोपाल

क्रमांक..... भोपाल दिनांक मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 23 क की उप-धारा (2) द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, राज्य सरकार, एतद्वारा, इस विभाग की सूचना क्रमांक एफ-3-66-2003-बत्तीस, दिनांक 05 अगस्त, 2005, द्वारा उक्त धारा की उप-धारा (2) द्वारा अपेक्षित किए गए अनुसार प्रकाशित नीमच विकास योजना, 2011 में अत्यावश्यक लोक प्रयोजन के लिए निम्नलिखित उपान्तरण अनुमोदित करती है, उपान्तरण के ब्यौरे निम्नलिखित है, अर्थात् :-

अनुक्रमांक	भूमि/भवन/भूखण्ड जहां स्थित है	क्षेत्रफल (हेक्टर /वर्गमीटर में)	नीमच विकास योजना के अनुसार भूमि का उपयोग	उपान्तरण के पश्चात् भूमि का उपयोग
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

यह उपान्तरण नीमच विकास योजना, 2011 का एकीकृत भाग होगा।

अनुसूची-नौ

शोध राशि जमा करने हेतु सारणी

बगला/बगीचा भूखण्ड / खेत/उपजाऊ क्षेत्र की भूमि पर प्रबंधन प्रकोष्ठ द्वारा निर्धारित शोध राशि निम्नानुसार जमा की जा सकेगी -

अनुक्रमांक	व्यवस्थापन हेतु प्रबंधन प्रकोष्ठ द्वारा निर्धारित राशि	जमा व्यौरे
(1)	(2)	(3)
1.	संपूर्ण राशि 30 दिवस की कालावधि में एकमुश्त जमा करने पर	5 प्रतिशत की छूट
2.	निर्धारित राशि का 25 प्रतिशत	व्यवस्थापन आदेश के 30 दिवस की कालावधि में
3.	निर्धारित राशि का 40 प्रतिशत	व्यवस्थापन आदेश के 60 दिवस की कालावधि में
4.	निर्धारित राशि का 35 प्रतिशत	व्यवस्थापन आदेश के 90 दिवस की कालावधि में

No. 71-F-10-01-2015-XVIII-2

Bhopal, Dated, 26th May 2017

In exercise of the powers conferred by section 355 read with section 109 of Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961 (No. 37 of 1961), State Government, hereby, makes the following rules to solve problems regarding bungalow, garden, farm, fertile land etc. located within the limits of Municipal Council Neemuch, namely:-

1. Short title, extent and commencement.-

- (1) These rules may be called Settlement of Land located within the Cantonment area under Municipal Council Neemuch Rules, 2017.
- (2) These rules shall extend to entire Cantonment area under Municipal Council Neemuch, Madhya Pradesh.
- (3) They shall come into force from date of their publication in the Madhya Pradesh Gazette.

2. Definitions.- In these rules, unless the context otherwise requires,-

- (a) "Act" means the Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961 (No. 37 of 1961);
- (b) "Amount due" means, amount (the amount of assignment) of premium, land rent, development charges, building permission fees;
- (c) "Bhumi Vikash Niyam" means Madhya Pradesh Bhumi Vikash Niyam, 2012;
- (d) "building" means, building as described in Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961 (No. 37 1961);
- (e) "Bungalow Land" means land of bungalow No. 01 to 60 marked /identified as accommodation of British officials;
- (f) "Chief Municipal Officer" means the Chief Municipal Officer of Municipality Neemuch;
- (g) "colony" means, as described in Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961 (No. 37 of 1961);
- (h) "competent court" means, as defined in the civil court Act,
- (i) "Council" means as described in the Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961 (No. 37 of 1961);

- (j) "Deputy Director" means, 'Deputy Director having jurisdiction in Municipal Council Neemuch, under Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam;
- (k) "Deputy Registrar" means, Deputy Registrar of Stamp Collection and Registration Department of concerning jurisdictions;
- (l) "Development Plan" means, plan to be prepared by the Town and Country Planning;
- (m) "development work" means the road, path-lighting, sewage, drain cleaning, pipe line, park development etc. ;
- (n) "Drainage " means, as described in Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961 (No. 37 of 1961);
- (o) "Due Date" means, date 1.1.2016;
- (p) 'farm land' means land of agriculture farm number 01 to 54, fertile farm no 1 to 12 identified for agricultural purposes by the British / Cantonment board / Municipal Council, Neemuch;
- (q) "First Appellate Authority" means, the collector of revenue district;
- (r) "free-hold" means, at which the occupant has whole ownership and right;
- (s) 'Garden Land' means land of agriculture garden (old garden) No. 01 to 52, new agriculture garden (new garden) no 01 to 35, identified for agriculture purposes by the British rulers/ Cantonment board / Municipal Council, Neemuch;
- (t) "Guide line / market rate" means the guide line / market rates for the sale of buildings and lands, determined by Stamp and Registration Office for each financial year;
- (u) "housing" means, as defined in Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam;
- (v) "land" means, land which includes land of bungalow, garden (old garden and New garden) field, fertile farm, situated in this area reiterated to Maharaj Gwalior from July 25, 1947 on area known as Neemuch Cantonment Area by representatives of the British state, by political department Notification No. 185-1, dated July 23, 1947 on account of leaving India by British Rulers;
- (w) "municipal area" means, as described in Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961 (No. 37 of 1961);

- (x) "Municipal Council" means Municipality constituted under section 5 of the Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961 (No. 37 of 1961);
- (y) "occupier" means any person who has actual possession on any land or building based on legal document;
- (z) "over charge" means the dues for not depositing total amount of administration time to time;
- (za) "penalty amount" means the amount of penalty imposed under these rules;
- (zb) "premium", "land rent", "development charges", "building permission fee" means amount determined as per Schedule IV, V and VI;
- (zc) "Presiding Officer" means, officer appointed for the administration of these lands;
- (zd) "professional" means, as defined in Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam;
- (ze) "private path" means a path as defined a public path in Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961 (No. 37 of 1961);
- (zf) "public path" means, as described in Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961 (No. 37 of 1961);
- (zg) "public place" means, any place that is not a private property and that is open for public enjoyment;
- (zh) "records" means the registered records, such as sale deed, deed of donation, bill, lease deed, agreement deed and other legal document;
- (zi) "religious place" means, such building /place which is used for purpose of performing worship or prayer or any other religious rituals by follower of any religion, sect, creed or class or by persons associated with them;
- (zj) "Schedule" means, Schedule appended to these rules;
- (zk) "Second Appellate Authority" means respective Commissioner (Revenue) of concerning Revenue Divisional;
- (zl) "Settlement" means, transferring process of the land in favour of occupier under these rules, taking premium and land rent;

- (zm) "Settlement Cell" means Management Cell constituted under these rules;
- (zn) "Successor" means, legal heirs on the death of the registered record holder;
- (zo) 'Unidentified land' means, land other than bungalow land, garden land and farm land;
- (zp) "vacant land" means the land on which no construction is made;
- (zq) "vested land" means, the land vested under these rules by Madhya Pradesh Government;

3. Classification of land.-

Land under these rules, shall be classified as follows:

- (1) The land held by Central Government and its Undertakings;
- (2) The Land held by the Madhya Pradesh Government and its undertakings;
- (3) The Land held by Corporate Bodies / Boards;
- (4) The Land held by Municipality Neemuch;
- (5) Land held by the authorized lease holder of Municipality, Neemuch;
- (6) Public Land;
- (7) Religious place;
- (8) Commercial plots having construction held by occupant;
- (9) Commercial vacant plots held by occupant;
- (10) Residential plots having construction held by occupier;
- (11) Residential vacant land held by occupant;
- (12) Non-residential and non-commercial land held by the occupier;
- (13) Unidentified land held by the occupier.

4. Reservation of lands.-

- (1) Land held by the central government and its undertakings shall vest in Central Government. But before these rules coming into force, the lease of land given to Central Government and its undertakings by Municipality, Neemuch shall not be affected by these rules.

- (2) Land held by the Government of Madhya Pradesh and its undertakings shall vest in Government of Madhya Pradesh. But before these rules coming into force, the lease of land given to Government of Madhya Pradesh and its undertakings by Municipal Council, Neemuch shall not be affected by these rules.
- (3) Land held by Corporate Bodies / Boards shall be vested in Municipal Council Neemuch. But before these rules coming into force, the lease of land given to Corporate bodies / boards shall not be affected by these rules.
- (4) The Land held by Municipal, Council Neemuch and authorized lease holders of Municipal Council Neemuch shall vest in Municipal Council Neemuch. But before these rules coming into force, the lease of land given to authorized lease holders by Municipal Council, Neemuch shall not be affected by these rules.
- (5) All public lands that are part of these lands shall be vested in Municipal Council Neemuch.
- (6) Assignment of all religious places falling under these lands shall be managed as per the directions issued by the Religious and Endowment Department, government of Madhya Pradesh.
- (7) All lands assigned to occupier under these rules shall be vested in Municipal Council, Neemuch.
- (8) After the settlement, the remaining land shall be vested in Municipal Council, Neemuch.

5. Determination of land use.-

Amendment/modification in the master plan shall be made according to the present use of constructed area, by the Town and Country Planning, Madhya Pradesh. Modification notification format is shown as schedule-VIII

6. Survey and Verification.-

- (1) Action shall be taken before commencing the settlement process to get all the lands surveyed in form prescribed. in Schedule-I and Schedule-IA.
- (2) Before the survey, publication of notification shall be made by the Collector, Neemuch.
- (3) The survey work shall be carried out under the chairmanship of an officer, authorised by the Collector, Neemuch. Survey team shall be

constituted by the authorized officer, in which will consists of the officers of Revenue department, Municipal Council Neemuch and P.W.D. shall be consisted. The survey work shall be conducted by Electronic/Traditional system. Private agency may be involved in the survey work. Every bungalow/ garden/ field/ fertile land area shall be surveyed separately. In the survey, the map photograph and panchat of land/ house held by occupant shall be prepared in Schedule 1-A.

- (4) Survey Notification shall be published in local newspapers in which claims and objections shall be invited within 30 days. All proceeding of hearing of claims / objections and settlement shall be made by settlement cell.
- (5) After hearing of claims and objections received, order issued by Settlement cell shall be presented before council for approval. After approval, secretary of settlement cell, shall conduct proceeding of lease execution.
- (6) The secretary of Settlement cell shall maintain the record of survey and verification. The said record shall be presented before presiding officer during hearing of cases.

7. Constitution of Settlement cell.-

- (1) For performing all the proceedings of settlement of these lands, there shall be a settlement cell as follows:-

Presiding Officer	Sub-Divisional Officer (revenue) Neemuch
Secretary	Chief Municipal Officer, Neemuch
Member	District Registrar, Neemuch
"-	Deputy Director, Nagar Tatha Gram Nivesh, Neemuch
"-	Assistant Engineers, Municipality Neemuch and Public Works Department Madhya Pradesh
"-	Revenue Officer, Municipality Neemuch

- (2) The Settlement cell shall make the estimate of the requirements required for the settlement proceedings and shall fulfill all such requirements.
- (3) After obtaining approval of the Municipal Council on the order passed by settlement cell, the presiding officer shall pass final order.

8. Finance and Resources.-

- (1) Urban Development and Housing Department, Government of Madhya Pradesh shall provide fund for the survey of settlement to the Municipal Council, Neemuch.
- (2) The fund and technical staff to be engaged in settlement work shall be made available by the Municipal Council, Neemuch as per the instructions of Collector, Neemuch.
- (3) To fulfill general official needs, arrangement of staff such as clerks, Data Entry Operator and peons as per the requirement shall be made on contract/daily wage basis or through the agency.

9. Condition for eligibility.-

For eligibility of settlement the following conditions shall be required to be fulfilled:

- (1) The person must have occupancy of land/Building.
- (2) The occupant must have registered valid document issued before the date of notification. The occupancy documents may include the occupancy certificate of year 1961 or occupancy proof in property tax register of Municipality, Neemuch of year 1979 or Registry of property of year 2010.
- (3) These rules shall not apply on the land which has been got vacated in favour of the Municipal council by court order or otherwise before commencement of these rules.

10. Application process.-

- (1) The occupant shall have to submit the application for settlement in prescribed form (as per schedule-II) within three months from the date of enforcement of these rules.
- (2) The occupant shall enclose all necessary documents with the application form.
- (3) The occupant shall submit an affidavit stating therein the fact that the land/building has not been mortgaged in any Bank/Institution. If the land/building has been mortgaged in any Bank/Institution, the NOC issued by the bank/ institution shall be compulsory be filed with application.

11. Settlement Process.-

- (1) The presiding officer, after receiving the application shall, first of all consider the points for accepting the application and shall pass an order thereon.
- (2) All the interested parties shall be intimated after the acceptance of application and publication of public notice shall be made of 30 days.
- (3) The presiding officer shall issue a notice to the Secretary of Settlement Cell to provide opinion in respect of the land applied. If the secretary gives opinion against the settlement then the presiding officer shall not pass settlement order without assigning the reasons. Failing to receive opinion within 30 days, the presiding officer may take suitable decision to the case.
- (4) If any court has passed any order for the land against any occupant, the presiding officer shall proceed as per the decision of the court but if the order relates to possession of the land and the occupant is in possession of the land then the presiding officer may pass settlement order according to these rules.
- (5) The presiding officer shall decide the claims/objections received within the prescribed period.
- (6) The presiding officer after giving the opportunity of hearing to all the interested parties and after such enquiry as he deems fit, shall pass settlement order.

12. General Conditions of Settlement.-

- (1) The land (whether vacant or constructed) shall be leased out to the last legal occupant for 30 years after receiving premium, lease rent, development charge, construction permission fees. Renewal of lease shall be made by the Municipal Council, Neemuch as per the Madhya Pradesh municipality (transfer of immovable property) Rules, 2016.
- (2) If the occupant of the land fails to make application within 90 days from the date of notification, he shall be liable to pay 1% surcharge per month on total due amount.
- (3) The land shall be counted separately on the basis of the registered deed of occupant.

- (4) The action shall be taken only on the basis of the registered documents which are registered prior to the date of notification. After said period, counting shall be made on basis of combined area of sub-divided land and regularization amount shall be charged in proportion to land held by all occupiers.
- (5) Sub-division of the land made on the Succession before date of notification shall be recognized if legally proved.
- (6) If legal documents (lease deed, registry, registered transfer documents etc.) are not available regarding any land, then the ownership of the plot than it shall be deemed automatically vested in Municipality, Neemuch.
- (7) Settlement shall be mandatory for every occupant.

13. Fixation of settlement amount.-

- (1) The settlement amount shall be divided in to four parts, namely:-
 - (i) Premium;
 - (ii) Lease Rent ;
 - (iii) Development charge;
 - (iv) Construction permission fees.
- (2) The estimation of premium/annual land rent, development fees shall be determined as per Schedule IV and VI.
- (3) The computation of construction permission fees of vacant land and previously constructed house shall be worked out as per Schedule-V. No commutation fees shall be charged regarding construction made without permission before these rules come into force.
- (4) The occupant may get land up to 5000 sq. ft. occupied by him settled as per Schedule IV, V and VI.
- (5) The bungalows and gardens whose areas are more than 5000 sq ft will be settled only up to 5000 square feet.
- (6) The committee constituted for the Settlement of bungalows and garden areas will ensure that the person receiving lease rights has the facility of coming to the main road. The land of more than 5000 sq ft can be purchased for the bungalow area on the basis of the prevailing collector's guide line.

- (7) The settlement of the farm land, shall not be made under these rules.
- (8) The purpose for which the land is being utilized, will not be changed. It will be settled for the same purpose and accordingly the premium and lease rent will be determined.
- (9) The Presiding officer on receiving the application under schedule III shall proceed under rule 12 (settlement process).
- (10) After the decision of the Presiding Officer, on the application received in Schedule-III, the occupant shall execute an agreement with Municipal Council to hand over additional land. The handing over agreement shall be signed by secretary of Settlement cell.
- (11) The occupant shall have to deposit due amount as has been fixed by the Settlement Cell under Schedule-IX. In case the occupant deposits the due amount in lump-sum, he shall be given 5% special rebate by the Settlement cell.

14. Rights and duties of the occupant after settlement.-

- (1) After the settlement, the process of making the land free hold shall be done under the Madhya Pradesh Municipal (Transfer of immovable properties) Rule, 2016.
- (2) The occupant shall start construction work on the vacant land only after obtaining the construction permission.
- (3) In case of sale of free hold land or assignment of lease land the process under section 150 and 151 of the Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961 shall be mandatory.
- (4) The occupant shall be bound to use the land in consonance with the Master Plan.
- (5) The occupant shall have to comply with the conditions of the lease deed.
- (6) The occupant shall be liable to deposit all the charges and taxes of the government and municipal council.

15. Registration.-

- (1) The occupant of the land after depositing the settlement amount, as fixed by the Presiding Officer, shall execute a lease deed in prescribed form (Schedule-VII) and shall get it registered.
- (2) The occupant shall bear all the charges of registration of lease deed on prescribed form.
- (3) The Chief Municipal Officer shall be authorized on behalf of the Presiding officer to register the lease deed.

- (4) The registration charges of the lease deed shall be charged on the basis of the premium and lease rent as prescribed in the lease deed.

16. Eviction.- In case of not filing the application within three months from the date of notification, the presiding officer shall take action to vacate the land in favour of the Municipal Council under the Public Premises Eviction Act.

17. Income and Expenditure.-

- (1) A separate account shall be maintained of the income received from the settlement.
- (2) The settlement amount shall be kept in the account of the Municipal Council, Neemuch.
- (3) The expenditure of the above said amount shall be made after obtaining the sanction under Madhya Pradesh Municipal Accounts Rule, 1971.

18. Disposal of land of religious/public place.-

- (1) The disposal of matters relating to religious places shall be made by the presiding officer as per the directions issued, from time to time, by the Religious and Endowment Department of the Government of Madhya Pradesh.
- (2) The land of crematorium, grave yard and public place shall be vested in the Municipal Council, Neemuch.

19. Penalties.-

If the occupant fails to pay due amount within the prescribed period in Schedule-IX within three month from the date of settlement order, the presiding officer may impose a fine @ 1% per month on the due amount on occupant.

20. Appeal.-

The interested parties may file an appeal before the first Appellate Officer against the order of Presiding officer within 30 days from the date of order and second appeal against the order of first appellate officer may be filed within 60 days from the date of order. The order passed by the second appellate officer shall be final.

21. Review.-

The presiding officer may suo-moto or on the application of any interested party, review the order passed by himself or his predecessor and may pass such order as he deems fit. Provided that-

- (1) If the Presiding officer thinks it necessary to review his own order necessary, he shall first obtain sanction of first appellate officer in writing.
- (2) Any order shall not be changed or altered as long as interested parties are not informed to attend and heard in confirmation of such order.
- (3) Any order against which an appeal has been filed, shall not be reviewed during the pendency of the appeal.
- (4) Any order which has been considered in appeal shall not be reviewed.
- (5) Interested party may file appeal under these rules against any order passed in review.
- (6) Any order shall be reviewed on the basis as provided in Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961, not otherwise.

22. **Recovery-** All types of recoveries regarding settlement of these lands, shall be made as per Chapter- 8 of Madhya Pradesh Municipalities Act, 1961.

23. **Repeal and savings**-From the date of commencement of these rules, all rules, orders, bylaws, if any, corresponding to these rules shall be repealed.

By order and in the name of the Governor of Madhya Pradesh
GOPAL CHANDRA DAD, Dy. Secy.

SCHEDULE-1

SURVEY FORM

[illegible]

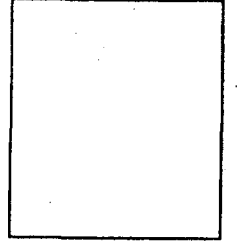
SCHEDULE-IA
PANCHAT FORM

We members state it that today date....., in the presence of following officers and member, land Sq ft./ house no. .../ plot no. situated at bungalow / garden / field / fertile land no. had been surveyed in prescribed form and information was recorded.

Occupier's name

Father's name-

Ageyears



1. Survey doer official

Name :

Signature :

2. Occupier

Name :

Signature :

Sign of members

1. Name :

Signature :

2. Name :

Signature :

3. Name :

Signature :

4. Name :

Signature :

5. Name :

Signature :

SCHEDULE-II
APPLICATION FORM

To,

The Presiding Officer,

(Settlement of Land located within the Cantonment area under Municipality
Neemuch Rules, 2017.)

District Neemuch, Madhya Pradesh.

Subject: Application under settlement of Land located within the Cantonment area
under Municipality Neemuch Rules, 2017.

1. That I/we possess sq.ft. land of the bungalow/ garden
number..... .
2. That my/our possession is on basis of(write the type of record).
Attach a certified copy of the record.
3. That in respect of the land, required affidavit /No-objection Certificate as
prescribed in rules, is attached.
4. That I/we agree to deposit all the amount as per settlement rules.
Kindly make settlement of this land.

Neemuch,

Date

Applicant(s)

SCHEDULE-III
UNDERSTANDING APPLICATION FORMAT

To,

The Presiding Officer,

(Settlement of Land located within the Cantonment area under Municipality
Neemuch Rules, 2017.)

District Neemuch, Madhya Pradesh.

Subject: Application under settlement of Land located within the Cantonment
area under Municipality Neemuch Rules, 2017.

1. That I/we possess sq.ft. land of the bungalow/ garden
number..... .
2. That my/our possession is on basis of(write the type of record).
Attach a certified copy of the record.
3. That in respect of the land, required affidavit /No-objection Certificate as
prescribed in rules, is attached.
4. That I / we agree to surrendersq.ft. land of my/our occupancy to
municipality, Neemuch under understanding as per settlement rules.

Kindly admit my/our application of settlement for land surrendered
byme/ us, to make settlement.

Date.....

Applicant(s)

Neemuch

SCHEDULE-IV**For land of Bungalow /Garden**

S.No.	area	Premium (on the current guidelines)
(1)	(2)	(3)
1.	Upto 1000 sq feet	1%
2.	From 1001 to 3000 sq feet	5%
3.	From 3001 to 5000 sq feet	8%

**Lease Rent
For Residential Use**

S.No.	area	Lease rent (On Premium)
(1)	(2)	(3)
4.	From 1 to 600 sq feet	1% of Premium
5.	From 601 to 1500 sq feet	2% of Premium
6.	From 1501 to 3000 sq feet	3% of Premium
7.	From 3001 to 5000 sq feet	10% of Premium

For the Commercial Use

S.No.	area	Lease rent (On Premium)
(1)	(2)	(3)
8.	From 1 to 600 sq feet	2% of Premium
9.	From 601 to 3000 sq feet	8% of Premium
10.	From 3001 to 5000 sq feet	10% of Premium

SCHEDULE-V

BUILDING PERMISSION FEES

Building permission fees as per rule 21 (3) (a) (b) of Madhya Pradesh Bhoomi Vikas Niyam, 2012

S. No.	Type of Building	Constructed Area		Charged Fees (in Rs.)
		From sq. metre	to sq. metre	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.	A building which is intended to be used for dwelling purposes completely.	0	75	750
		76	125	1,250
		126	200	2,000
		201	300	3,000
		301	400	4000
		401	600	6,000
		601	750	7,500
		751	1,000	10,000
		1,001	1,250	12,500
		1,251	1500	15,000
		1,501	2,000	20,000
		2,001	2,500	25,000
		More than 2,500		50,000
2.	A building which is intended to be used for operation of shop, store, factory or trade or for any other commercial or industrial purposes.	Item NO. 1 and with 50 Percent additional charge of such amount of prescribed fees		
3.	A building which is intended to be used as administration part .	As prescribed fees in Item NO.		
4.	A building which is intended to be used for shop and dwelling purposes .	Item NO. 1 and with 50 Percent additional charge of such amount of prescribed fees		
5.	A building which is intended to be used as cinema theater	For 0 to 800 sitting capacity-Rs 15,000.00 For more than 800 sitting capacity -Rs 25,000.00		
6.	A building which is intended to be used for a social, charitable, cultural, educational purposes, Dharmashala and similar buildings and any other purpose for which there is not specified provision.	As Item NO. 1		
7.	Any Additions or changes to the built-in area or an external additions or	Rs. 5,000.00		

	changes which causes no increase in built in area as courtyard, high wall, change in height of ceiling, as fix tiles, open or close additional way in such sheet of flat surface open and close additional route the rules, which do not fall under proviso of sub rule (1) of rule 12.		
8.	Any additions or alterations in the proposed REKHANK (MAP)	Upto 10 percent More than 10 percent	Rs. 5,00.00 Asper rules new application shall be mandatory
9.	Re-validation of Building permission .	regarding concerned building, 10 percent of amount of basically charged permission fees	

(c) in case of building permission of multistory building:-

S. N.	Type of Building	Charged fees (in Rs.)
(1)	(2)	(3)
1.	A building which is intended to be used for dwelling completely.	Rs. 10 per Sq. metre of constructed area
2.	A building which is intended to be used for operation of shop, store, factory or trade or for any other commercial or industrial purposes.	Fees as prescribed in item No. 1 and 100 percent additional charge of amount of fees
3.	A building which is intended to be used as administration part.	Fees as prescribed in item No. 1
4.	A building which is intended to be used for shop and dwelling purposes.	Fees as prescribed in item No. 1 and 50 percent additional charge of amount of fees
5.	A building which is intended to be used for a specific social, charitable, cultural, educational purposes, in which hospital, School, Dharmshala, and similar buildings are included, and any other purpose for which there is not specified provision.	Fees as prescribed in item No. 1

Note: Amended rates shall be applicable as soon as it is published in the official Gazette.

SCHEDULE-VI

DEVELOPMENT CHARGES

Rs. 150/- per sq. meters (Up to 5000 sq ft. of land)
--

SCHEDULE-VII

LEASE DEED FORM

Party :- this deed is executed today date between the chief municipal officer, Municipality Neemuch (which will be called the lessor) and Mr. (which will be called the lessee).

Premium:- by being paid Rs.for premium by lessee of which receipt the lessor accepts and it is evident consequence of rules, rent and other conditions are admitted.

Or

On free premium and thereafter mentioned rules, rent and other conditions accepted by lessee, it is evident consequently.

Lease :- lessor, give a residential / commercial plots of which number is and its measure is square meters or so, which is located in the limits of municipality Neemuch, district Neemuch its four sides being underlined in attached map for more clarification, have been drawn in red color, on lease to lessee.

Period: - Residential / commercial plots shall be hold till date from allotment date under following conditions,-

- (1) **Lease rent:** - lessee shall pay annual lease rent Rs. In advance free from all deductions in office of municipality Neemuch from 01 March to 31 March every year. In the case of failure in depositing lease rent in prescribed period, 1 percent per month compensation amount shall be payable.
- (2) **Tax etc. :-** lessee, in the said period, from time to time, and at all times all current taxes, cess, charges and all types of the prescribed taxes or in the said period which are determined, imposed or charged on land owner or lessee on the plot given on lease or building to be constructed, shall pay .
- (3) **Construction :-** it shall be compulsory to get it constructed within 24 English months from the date of this lease deed in accordance with map authorised by the Municipality, Neemuch. The Map in three copies being prepared on tracing cloth/ blue print from architect licensed by Municipality,

Neemuch shall be submitted for permission. In case of failure to construct on plot in prescribed period, late fees Rs . 2 per Sq. metre shall be payable.

- (A) lessee may build door window or other any entrance for passing light or air towards following sides in building to be constructed on the said plot,

If lessee has any right regarding light or air in building constructed on plot or light or air ways on land attached with all sides of building or plot, it shall mean that this lease or anything vested in it, shall not obstruct lessor, its holder to construct boundary nearest to remained sides of the said plot.

- (B) Lessee shall not add any interpolation or external façade of the building constructed on said plot or plot leased or in contrary keep up or in front part.
- (C) lessee shall have to maintain two shady tree planting in front of his building.
- (D) contrary to the map approved by the municipality, Neemuch and in case of violation of any restriction of housing construction, municipal shall be fully authorize to remove the illegal construction, to keep it as per map approved or to take any legal action which Municipality deemed fit, and to issue directions. In the case of removal of illegal constructions by the Municipality, all expenses caused to the Municipal, shall be recovered from concerned.

(4) **Building Regulation: -**

lessee shall be under the prevailing concerning act, rules, bylaws and orders issued lawfully related to municipalities regarding construction, re-construction or change in building on said land with permission of lessor.

(5) **Suitable arrangements: -**

lessee shall keep said land and building constructed on it in said period in the usable condition.

(6) **Business or occupation: -**

lessee shall neither operate any business, occupation or activities about which are prevailing provisions in the Act or under it nor allow to do so in the said place without prior permission of municipality, Neemuch. It is restricted that such person shall not make lease free to fulfill any need under the said Act which he shall always abide by.

- (6 A) Lessee may operate any business or occupation or activities which have not been regulated and allow to do so. Provided that he shall be compelled to close it lessor or neighbor complains that his business, occupation or

activities are reason of grief or rage for them. On the satisfaction of concerned authority lessor shall be required to compel to stop it in prescribed time.

(7) **Transfer:-**

in case lessee takes loan from government Banks, Life Insurance Corporation for construction, lessor shall permit free to mortgage the plot to Government, nationalized / scheduled bank, life insurance Corporation and registered housing society. After allowing the transfer of land, certified copy / photocopy of the registration of transfer of documents shall be submitted in municipality office within one month from the date of transfer. Otherwise late fee 0.10 paisa per square meter shall be payable. For mutation certified copy of the sales letter and the agreement and agreement of obligation in respect of all the conditions applicable original lease deed shall be submitted to mutation by transferee, mutation shall be made

(8) **Surrender of Plot:-**

lessee, after surrendering any plot or any part thereof, shall give notice of such surrender of property within on English month to lessor in which name of parties of property, surrendering details entries and effect shall be mentioned, beneficiary of lessee whether by transfer or succession, shall have to give notice with such details within one month from entry in dominion.

(9) **Uninterrupted access: -**

lessee make agreement that lessee shall, having been paid lease rent and complying the conditions included, hold the plot and use it without any interference or obstruction by lessor or any legal property holder under him in the said period.

(10) **Period of Lease:-**

it is restricted that at any time on due or unpaid of said lease rent or its part from the due date, payment or said lease rent, whether it is demanded legally or not, and there is no any special provision for all conditions written in lease deed and their violation or in case of no compliance even being abandoned the case or right of any re-entry, lessor may enter in the said plot and hold it again as this lease has not been ever made. In such case in three English month from date of such re-entry lessee had property right to remove construction engaged buildings and things during the period of said lease on plot by him:

Provided that, on appearance of any reason or right under forgivable restriction for re-entry ever, for un-use of right of lessor to re-enter up to Rs.

1,000.00, whatever lessor fixes, shall be paid and if under forgoing restrictions use of right to re-enter shall be lawful.

(11) Interpretation:-

It is agreed that words mentioned here, references of lessor, lessee when they are not contrary, in former condition his successors and property right holder and in the matter of later his successor, operator, managers, representatives and signatory shall be included.

Description of Property: - as per annexure -

Here parties has made their sign in evidence of above on date on year written in the case of each.

Sign in behalf of Municipality Neemuch

Witness -1. Sign.....
Name.....
Post

Sign of lessor

2. Sign.....
Name.....
Post

Witness -1. Sign.....
Name

Sign of lessee

Post

2. Sign.....
Name.....
Post

SCHEDULE- VIII

Government of Madhya Pradesh

Ministry of Urban Development and Housing Department,
Government of Madhya Pradesh, Bhopal

NO Bhopal..... Date..... in the exercise the powers conferred by subsection (2) of section 23 a of the Madhya Pradesh town and Country Planning Act, 1973 (No. 23 of 1973), the state government, hereby, approves the following modifications made for urgent public purposes in Neemuch development plan, 2011 published as required by the said sub-section (2) through this Department' Notice No. F-3-66-2003-XXXII, dated 5 August, 2005, details of modifications are follows, namely: -

S.N.	Where the Land / building / plot is located	Area (hectare / sq.metre)	Land Use as per Neemuch development plan	Land Use after modification
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

This modification shall be integrated part of Neemuch development plan 2011.

SCHEDULE -IX

TABLES FOR CREDIT DUE AMOUNT

Due amount on Bangalow/garden/farm/fertile land, determined by management cell may be the deposited as follows -

S.No.	Amount determined by management cell for settlement	Details of deposit
(1)	(2)	(3)
1.	On lump-sum deposit of entire amount in period of 30 days	discount of 5 percent
2.	25 percent of the amount determined	In the period of 30 days of settlement order
3.	40 per cent of the amount determined	In the period of 60 days of settlement order
4.	35 percent of the amount determined	In the period of 90 days of settlement order